

しちやばる

下原地区の活力と

街並みの創出を目指して



下原地区

地区計画

■ 地区計画とは

地区計画は、都市計画法で定められた、まちづくりのための制度で、住み手であるみなさんにとって暮らしやすい環境をつくるため、家づくりのルールなどを定めるものです。

■ 地区計画は地区ごとの計画です

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。住民のまとまりがある地域や共通の特徴をもつ地域ごとに計画をつくりまします。

■ 地区計画は住民が主役となってつくりまします

地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

例えば、このようなルールを定めることができます

容積率の最高限度等を定める

良好な住環境の保全を図ることができます。

壁面の位置を制限する

道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

敷地面積の最低限度を定める

敷地の細分化を防止します。

建築物等の用途を制限する

誘導したい用途に限定することができます。規制したい用途を定め、地区にふさわしい用途を誘導することができます。

高さの最高限度を定める

建築物の高さの調和を図ることができます。地区周辺の住環境に配慮することができます。

※出典：東京都ホームページ

建築物等の形態又は色彩等を制限する

建物の屋根や外壁などの形状・材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。

■ 地区計画で決めるもの

地区計画では、まちづくりの目標と方針を定めるとともに、具体的に家づくりのルールを定めていきます。以下に地区計画で定める事項をまとめます。

- ・ 地区計画の目標 ・ 土地利用の方針 ・ 地区施設の整備方針
- ・ 建築物等の整備の方針 ・ 建築物等に関する事項
- ・ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

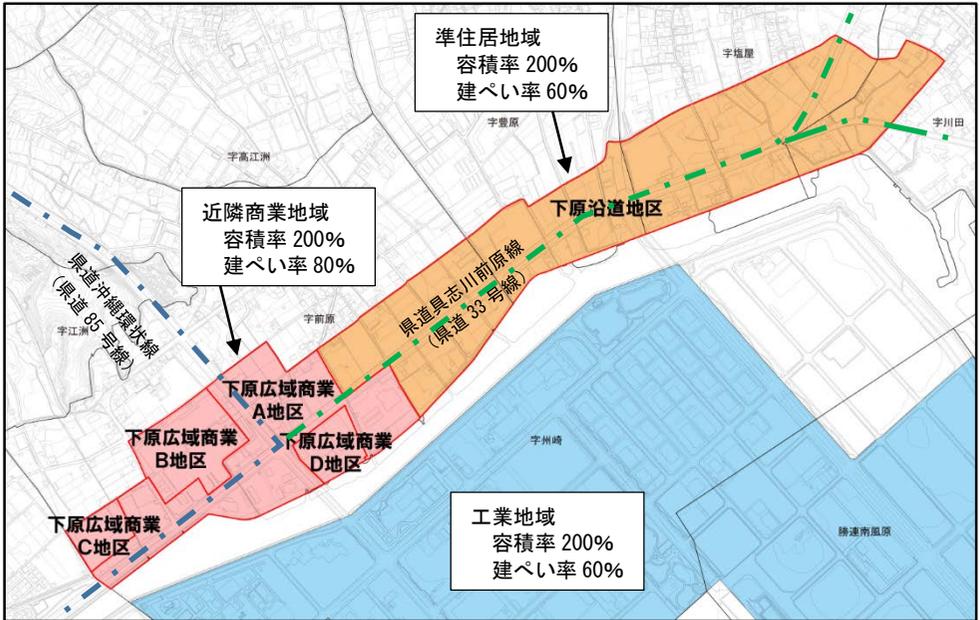
■ 地区計画の目標

下原地区は、うるま市具志川地区の南西部に位置し、沖縄市との市境に隣接する県道具志川前原線（県道 33 号線）沿道の区域です。うるま市都市計画マスタープランにおいて、下原地区を横断する県道具志川前原線（県道 33 号線）と県道沖縄環状線（県道 85 号線）の交差点付近は商業系の土地利用と位置付けられ、大規模な商業施設が立地するとともに、また、地区の北側は農業及び緑地・斜面緑地として位置づけられ、優良農地が存在しています。

また、地区の南側に国際物流拠点産業地域があり、今後も開発動向が続くことを見込まれます。

本地区計画により、幹線道路沿道における都市的土地利用を維持・保全及び誘導をしつつ、後背地の集落や優良農地に配慮した、周辺の住環境と共存する土地利用規制・誘導を図るため、地区計画を定め、下原地区の幹線道路沿道にふさわしい活力と街並みを創出することを目標とします。

地区の区分図



地区別土地利用の方針

下原広域商業 A地区	中規模な商業施設の立地誘導を図り、賑わいの中心として ふさわしい都市環境を形成する。
下原広域商業 B地区	大規模な商業施設が立地し、県道沖繩環状線（県道85号 線）沿道の賑わいのある沿道環境を維持・保全する。
下原広域商業 C地区	大規模な商業施設が立地し、県道沖繩環状線（県道85号 線）沿道の賑わいのある沿道環境を維持・保全する。
下原広域商業 D地区	大規模な商業施設が立地し、県道具志川前原線（県道33 号線）沿道の賑わいのある沿道環境を維持・保全する。
下原沿道地区	生活利便施設及び共同住宅等が立地する県道具志川前原 線（県道33号線）沿道の連続した賑わいがあり、後背地 の優良農地と調和した、沿道環境を形成する。

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	下原広域商業A地区	下原広域商業B地区	下原広域商業C地区	下原広域商業D地区	下原沿道地区
	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	準住居地域
	地区の面積	約16.2ha	約5.1ha	約1.8ha	約2.1ha	約40.9ha
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用してはならない。) 1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用してはならない。) 1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。)の床面積の合計が37,200㎡を超えるもの。ただし、地区計画の適用の際現に存する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計については、44,500㎡までとする。	近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用してはならない。) 1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。)の床面積の合計が10,600㎡を超えるもの。ただし、地区計画の適用の際現に存する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計については、12,600㎡までとする。	近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用してはならない。) 1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。)の床面積の合計が10,300㎡を超えるもの。ただし、地区計画の適用の際現に存する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計については、12,200㎡までとする。	準住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用してはならない。) 1 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 畜舎(動物病院・ペットショップその他これらに類するものを除く) 3 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの 4 葬儀施設(葬儀を行う集会施設、集会所又は戸建型の家族葬施設)
	2 畜舎(動物病院・ペットショップその他これらに類するものを除く)					
	3 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの					
容積率の最高限度	200%	200%	200%	200%	200%	
建蔽率の最高限度	80%	80%	80%	80%	60%	
建築物の敷地の最低面積	-	49,000㎡	17,000㎡	19,000㎡	-	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から隣地境界線までの距離は、1階部分にあっては3.0mを超える位置、2階以上にあっては5.0mを超える位置とする。ただし、次の各号に適合する場合は、階層にかかわらず0.5m以上後退した位置とすることができる。 1 外壁の構造が、耐火構造であること 2 外壁に設ける開口部の構造が、建防火設備であること	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上後退した位置とする。				
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、柵又は塀(門柱、門扉その他これらに類するものを除く。)は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、垣、柵又は塀に基礎を構築する場合は、敷地の地盤面から高さ60cm以下の基礎部分については、この限りでない。 1 生垣 2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、敷地の地盤面からの高さが1.5m以下のもの					

■ 地区計画による建築物の用途の制限

下原地区では、地区にふさわしい用途を誘導し、地区にふさわしくない用途を規制するため、用途地域の指定によって新たに許容される建築物の用途（規模）のうち、以下のものを制限します。

	地区区分	下原広域商業 A・B・C・D地区	下原沿道地区	備考
	用途地域	近隣商業地域	準住居地域	
戸建専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満のもの		○	○	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が10,000㎡を超えるもの	▲	×	▲A地区10,000㎡以下、B地区37,200㎡以下、C地区10,600㎡以下、D地区10,300㎡以下
事務所等	床面積が150㎡以下のもの	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	
風俗施設・遊戯・施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、ハッティンク練習場等	○	○	
	カラオケボックス、ゲームセンター等	○	△	△10,000㎡以下
	マージャン屋、はちんこ屋、射的場その他これらに類するもの	○	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	△	▲A地区10,000㎡以下、B地区37,200㎡以下、C地区10,600㎡以下、D地区10,300㎡以下 △客席200㎡未満
公共施設・病院・学校等	キャバレー、個室付浴場等	×	×	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	○	○	
	単独車庫	○	○	
建築物付属自動車車庫	○	○		
高庫業を営む高庫	○	○		
	畜舎	▲	▲	▲動物病院・ペットショップその他これに類するものを除く
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、書店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	△②	△①	△原動機の制限あり 作業場の床面積は①50㎡以下、②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	△②	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	
	自動車修理工場	△②	△①	△原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積は①150㎡以下、②300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設 ○ 量が少ない施設 ○ 量がやや多い施設 ×	○ ×	
葬儀施設（葬儀を行う集会施設、集会所又は戸建型の家族葬施設）	○	×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	×	×		

○：用途地域により制限されているもの

▲：地区計画により制限されているもの

○：建築できるもの

△：条件付きで建てられるもの（建築基準法による制限）

▲：条件付きで建てられるもの（本地区計画による制限）

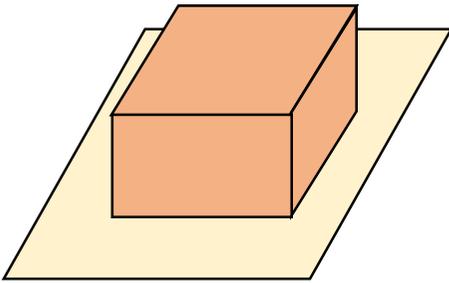
×：建築できないもの

■ 敷地面積の最低限度

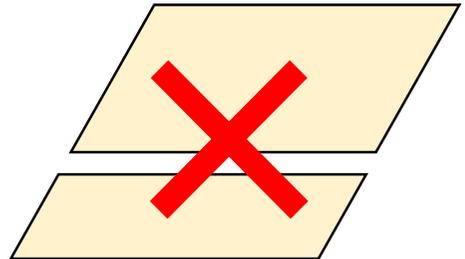
下原広域商業B・C・D地区では、敷地の細分化による低効率な土地利用を防止し、まとまった土地利用を維持するために、敷地の最低限度を定めます。

下原広域商業B地区では 49,000 m²が敷地面積の最低限度となります
下原広域商業C地区では 17,000 m²が敷地面積の最低限度となります
下原広域商業D地区では 19,000 m²が敷地面積の最低限度となります

上記の面積以下に
敷地を分割すると…



建築できます

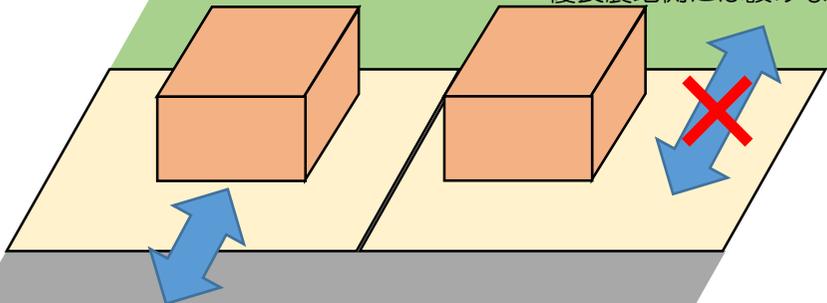


建築できません

■ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

下背後地の集落及び優良農地の環境を守るため、延床面積 3,000 m²を超える集客施設（店舗・事務所・遊戯施設等）については、主要な出入り口は県道具志川前原線（県道 33 号線）側又は県道沖縄環状線（県道 85 号線）側に設け、優良農地（農業振興地域）側の道路には設けない。

優良農地側には設けない



県道具志川前原線（県道 33 号線）

県道沖縄環状線（県道 85 号線）

■ 地区計画の届出

地区計画の区域内において建築等の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2項の規定により工事着手の30日前までに届出が必要となります。

■ 計画内容の審査

届出を受けた計画の内容が地区計画に適合しているかどうかの審査を行い、地区計画の内容にそぐわない場合、変更するよう勧告が行われます。

■ 届出の対象となる行為

- ◆ 土地の区画形質の変更
- ◆ 建築物の建築又は工作物の建設
- ◆ 建築物等の用途の変更
- ◆ 建築物等の形態又は意匠の変更

※既にある建築物で、これから垣や柵を設置する場合も届出が必要です。

■ 届出部数

正本1部 副本1部 合計2部

■ 届出に必要な書類

- ◆ 届出書（様式は市ホームページにあります。）
- ◆ 添付図面
 1. 位置図
 2. 配置図（外構を含む図面）
 3. 平面図
 4. 立面図（外壁の色を表示すること）
 5. 垣または柵の詳細図
 6. 求積図
 7. 断面図
 8. その他必要となる図面

■ 届出の手順

